

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**VENDITA IMMOBILIARE**

\*\*\*\*\*

Si rende noto

che il giorno **19 Novembre 2019 alle ore 15:30** in Bergamo presso lo studio di Bergamo, via XX Settembre n. 70, innanzi al notaio Lavinia Delfini si procederà alla **quarta vendita senza incanto con modalità sincrona mista** dell'unico lotto costituito dal **complesso industriale** con annessa area di pertinenza sito

**In Comune di Ugnano**

nei pressi della Strada Statale Francesca, avente accesso da via Spirano n. 638 (in Catasto via Spirano SN), costituito da:

- **fabbricato industriale** posto ai piani interrato, rialzato e secondo (in planimetria piano primo), composto da depositi, magazzino, servizi, locale filtro e locale caldaia al piano interrato, da nove uffici, atrio di ingresso, disimpegni e due servizi, oltre a magazzino e servizi al piano rialzato e da tre uffici, disimpegno, ripostiglio e servizi al piano secondo, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ugnano al foglio 15, particella 1702, subalterno 701, categoria D/7, via Spirano SN, piano S1-1, rendita Euro 8.056,73;

- **appartamento** destinato ad abitazione del custode, posto ai piani interrato, primo e sottotetto, composto da disimpegno di ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni al piano primo, da due locali cantina e bagno al piano interrato e locale studio al piano sottotetto, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ugnano al foglio 15, particella 1702, subalterno 702, categoria A/2, classe 2, vani 8, superficie catastale totale 208 metri quadrati – totale escluse aree scoperte 203 metri quadrati, via Spirano SN, piano S1-2, rendita Euro 743,70;

edificato su area censita nel Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9, particella 1702, ente urbano di are 33.00;

**in diritto di piena proprietà per quota 1/1.**

Risulta per il subalterno 701 una parziale difformità catastale in considerazione di quanto appresso indicato nelle notizie urbanistiche.

Immobili occupati in parte da altra società in forza di contratto di locazione a uso commerciale con decorrenza dall'1 maggio 2017, non opponibile alla procedura.

**NOTIZIE URBANISTICO – EDILIZIE**

Il complesso è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 2 Reg. Costr. e n. 3071 Prot. Gen. del 3 dicembre 1981;
- Concessione Edilizia in variante n. 9 Reg. Costr. e n. 3099 Prot. Gen. del 21 maggio 1982;
- Concessione Edilizia in variante n. 9 Reg. Costr. e n. 3416 Prot. Gen. del 28 dicembre 1982;
- Concessione Edilizia n. 5620 Reg. Costr. e n. 7920 Prot. Gen. dell'11 dicembre 1997;
- Autorizzazione in sanatoria del 15.12.1997 n. 10306 prot.;
- Concessione Edilizia n. 5754/98 del 31 agosto 1998 n. 6349 Prot.;

con rilascio di certificato di agibilità in data 13 novembre 1998

- Comunicazione di Inizio Lavori del 29/10/2010 n. 14112 prot., per modifiche interne e installazione impianto di ventilazione meccanica controllata ad integrazione dell'impianto di riscaldamento in un edificio ad uso produttivo, cui ha fatto seguito comunicazione del Comune e richiesta integrazione del 20.01.2011, integrazione non reperita.

Per il subalterno 701, nella perizia risulta che non è conforme alle pratiche edilizie presentate in quanto realizzati i tavolati in cartongesso ma non l'impianto di ventilazione meccanica controllata di cui alla CIL del 2010; sarebbe necessaria dunque la demolizione dei divisori in cartongesso al fine di riportare lo stato di fatto conforme alle autorizzazioni edilizie completate, con una spesa complessiva per demolizione, smaltimento e ripristino di circa Euro 4.000,00 (spesa di cui si è tenuto conto nel calcolo del valore di stima degli immobili).

Il perito evidenzia che sarebbe anche possibile presentare una sanatoria con il versamento dell'oblazione di Euro 1.000,00 per opere parzialmente eseguite, con la necessità di integrazione delle opere mancanti, ovvero della ventilazione meccanica controllata, poichè i due locali risultano sprovvisti dei necessari ricambi d'aria. I costi della fornitura e posa della VMC, sarebbero da valutarsi nello specifico in base alle necessità dell'utilizzo futuro dell'immobile e dei locali. Sarebbe inoltre necessario procedere, in tal caso, a variazione catastale.

**Prezzo base d'asta**

lotto unico Euro 656.015,60

**Offerte in aumento**

Euro 6.000,00

**Offerta minima**

Euro 492.011,70

Il Gestore della vendita telematica è EDICOM FINANCE SRL a socio unico.

Il Portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Il Referente della procedura è il notaio delegato.

L'asta verrà svolta in modalità sincrona mista (art. 22 D.M. 32/2015). Le offerte possono essere presentate telematicamente oppure tramite supporto analogico depositato presso il notaio delegato.

**A) In caso di offerta telematica:**

Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati, le modalità di trasmissione dell'offerta, il deposito e la trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica devono essere effettuate nel rispetto degli articoli 12, 13 e 14 del D.M. 32/2015 che qui si riportano integralmente:

*“Art. 12*

*Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati*

*1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. *Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*

3. *L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*

4. *L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*

5. *L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).*

*Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.*

6. *I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.*

*I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3.*

*Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.*

#### *Art. 13*

##### *Modalità di trasmissione dell'offerta*

1. *L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*

2. *Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*

3. *Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*

4. *Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

#### Art. 14

##### *Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica*

- 1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.*
- 2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.*
- 3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).*
- 4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1."*

L'offerta si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

La cauzione dovrà essere versata su conto corrente intestato al gestore su IBAN IT02A0326812000052914015770.

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore 12:00 del giorno di scadenza dell'offerta, pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

#### **B) In caso di offerta su supporto analogico:**

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata a "NOTAIO DELFINI LAVINIA, Bergamo, via XX Settembre n. 70" entro le ore 12:00 del giorno precedente la data di vendita.

Sulla busta deve essere indicato il nome del Notaio delegato e la data della vendita.

L'offerta d'acquisto su carta legale dovrà contenere:

- 1) nel caso di persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui dovranno essere intestati gli immobili, documento di identità e nel caso di persona straniera copia del permesso di soggiorno; nel caso di persona giuridica: i dati identificativi comprensivi di Partita Iva e/o codice fiscale, le generalità del rappresentante o del procuratore, con recapito telefonico e fotocopia del documento di identità; nel caso di persona giuridica o ditta individuale dovrà inoltre essere allegata visura del Registro Imprese non anteriore a 30 (trenta) giorni dal deposito dell'offerta e copia della documentazione attestante i poteri di firma del legale rappresentante se non desumibili dalla visura camerale;
- 2) l'indicazione del prezzo offerto, di cui all'art. 571 c.p.c., che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base; ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base in misura non superiore al 25%, il professionista delegato potrà effettuare la vendita ove ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore disponendo una nuova vendita;

3) assegno circolare non trasferibile intestato a “TRIBUNALE DI BERGAMO - PROCEDURA ESECUTIVA N. \_\_\_\_” (con indicazione del numero della procedura) per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

**C) Per entrambe le tipologie di offerta:**

Alle ore 14,30 del giorno in cui si terrà l’asta, presso lo studio del Professionista Delegato, si procederà all’apertura delle buste, sia cartacee che telematiche, all’esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Coloro che hanno formulato l’offerta su supporto analogico partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Le buste saranno aperte dal Professionista Delegato e inserite dal medesimo nel Portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

In caso di aggiudicazione l’offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro 120 giorni dall’aggiudicazione.

Per applicazione dell’art. 41 comma 4 e 5 della Legge 1 settembre 1993 n. 384, l’aggiudicatario dovrà versare, entro il suddetto termine, il saldo prezzo quanto alla quota del 75% direttamente in favore dell’Istituto Bancario avente diritto mediante bonifico bancario su IBAN che verrà comunicato dal creditore al delegato e quanto alla quota del 25% mediante assegno circolare intestato “TRIBUNALE DI BERGAMO - PROCEDURA ESECUTIVA N. \_\_\_\_” (con indicazione del numero della procedura).

Nello stesso termine dovrà essere effettuato, sempre mediante assegno circolare non trasferibile intestato come sopra, un deposito pari al 15% (20% se trattasi di terreni), salvo integrazione in caso di maggiori spese, del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene, ivi comprese quelle relative ai compensi spettanti al Notaio anche per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

In caso di vendita di immobili soggetta a Iva l’aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tale imposta.

In caso di più offerte valide si procederà alla gara sulla base dell’offerta più alta e in tale caso il bene sarà senz’altro aggiudicato all’offerente del prezzo più alto, anche in caso di mancata adesione alla gara; nel caso di offerte plurime al medesimo prezzo, ove non si faccia luogo alla gara per mancanza di adesioni, l’aggiudicazione avverrà a favore dell’offerente che per primo avrà depositato la busta.

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, un estratto del presente avviso di vendita dovrà essere pubblicato secondo quanto indicato nella delega del G.E.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Coloro che hanno formulato l’offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. L’offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche. Coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società sopra indicata. Almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta un invito a connettersi al proprio portale con l’indicazione delle credenziali per l’accesso. L’offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità

telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato. In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si evidenzia che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali ragioni e azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

Per la individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive degli immobili in oggetto, anche relative alla loro situazione urbanistica e a eventuali difformità edilizie, si fa riferimento alla perizia consultabile sui siti internet pubblicitari.

Per ogni informazione sulla vendita rivolgersi allo Studio del Notaio Lavinia Delfini di Bergamo, tel. 035/217551, fax. 035/241876.

Per visionare l'immobile rivolgersi all'Istituto V.G.C. s.r.l. che svolge le funzioni di custodia, tel. 035/234967.

Per quanto ivi non previsto si rinvia al contenuto dell'ordinanza di vendita pubblicata.

Bergamo, 3/06/2019

F.to in modo digitale dal notaio Lavinia Delfini